



N-I.6840.2.16.2020.MM

WARUNKI PIERWSZYCH PRZETARGÓW USTNYCH NIEOGRANICZONYCH w dniu 27 sierpnia 2020 r.

na sprzedaż prawa własności nieruchomości niezabudowanych, stanowiących własność Gminy Miasto Koszalin, **położonych na terenie Podstrefy Koszalin Słupskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w obszarze pomiędzy ulicami: Wołyńską i Lechicką**, ujawnionych w księdze wieczystej Nr KO1K/00026881/1 w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Koszalinie, opisanych w poniższej tabeli:

Lp.	Nr obrębu	Nr działki	Powierzchnia nieruchomości [ha]
1	0024	26/38	2,6781
2	0024	26/42	1,8979
3	0024	26/43	1,2384

Podmiotem zarządzającym Słuską Specjalną Strefą Ekonomiczną na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 15 grudnia 2008 r. w sprawie słupskiej specjalnej strefy ekonomicznej (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 712) jest Pomorska Agencja Rozwoju Regionalnego S.A. z siedzibą w Słupsku przy ul. Obrońców Wybrzeża 2. Nieruchomości wolne są od obciążeń na rzecz osób trzecich, nie są przedmiotem zobowiązań, nie są obciążone hipotekami i nie toczy się też w stosunku do nich postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości ich nabycia przez gminę.

I. WARUNKI ZABUDOWY NIERUCHOMOŚCI:

- Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Koszalinie w rejonie ulic Lechickiej – Wołyńskiej, Szczecińskiej – Brzozowej oraz przy zbiegu ulic Bohaterów Warszawy – Olchowej, przyjętym uchwałą nr XIV/165/2015 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 29 października 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2015 r. poz. 5269) przedmiotowe nieruchomości zlokalizowane są w obszarze oznaczonym symbolem 2P,U z przeznaczeniem terenu pod zabudowę obiektami produkcyjnymi, składami i magazynami, zabudowę usługową.
Ponadto obowiązują ustalenia wstępne i ogólne **mpzp** oraz ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych. Z tekstem **mpzp** należy zapoznać się w Wydziale Architektury i Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Koszalinie lub na stronie internetowej <http://bip.koszalin.pl> – Prawo lokalne.
- Szczegółowe warunki co do możliwości i sposobu zagospodarowania nieruchomości zgodnie z **mpzp** można uzyskać w Wydziale Architektury i Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Koszalinie wraz z wypisem i wrysem z **mpzp**.
- Nabywca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów ustawy o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 z późniejszymi zmianami) oraz ustawy wprowadzającej z dnia 27 lipca 2001 r. o wprowadzeniu ustawy prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 100, poz. 1085 z późniejszymi zmianami). Nabywca na usunięcie drzew i krzewów winien uzyskać zezwolenie (decyzję administracyjną) zgodnie z ww. ustawą o ochronie przyrody i przepisami wykonawczymi. Do wniosku o wydanie zezwolenia na wycinkę należy przedstawić inwentaryzację zieleni w zakresie gatunkowym jak i ilościowym.

4. Nabywcę obowiązują przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z późniejszymi zmianami). Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy wystąpić o wydanie decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków przedmiotowe nieruchomości stanowią następujące użytki rolne:

Lp.	Nr działki	Powierzchnia działki [ha]	Rodzaj użytku	Powierzchnia użytku [ha]
1	26/38	2,6781	RIIIb	0,1437
			RIVa	0,8498
			Lz-RIVa	1,6846
2	26/42	1,8979	RIVa	0,7480
			Lz-RIVa	1,1499
3	26/43	1,2384	RIVa	0,1526
			Lz-RIVa	1,0858

II. ZAKRES ZOBOWIĄZAŃ NABYWCY NIERUCHOMOŚCI:

- Zapoznanie się z istniejącym stanem prawnym, technicznym sposobem zagospodarowania oraz stanem faktycznym nabywanej nieruchomości; przeznaczeniem nieruchomości w obowiązującym **mpzp**; posadowionymi na nieruchomości sieciami, urządzeniami i infrastrukturą techniczną, w szczególności ograniczeniami mającymi wpływ na możliwość zagospodarowania nabywanej nieruchomości.
- Zapoznanie się przed przetargiem z regulaminem Słupskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej z dnia 12 stycznia 2010 r. zatwierdzonym przez Ministra Gospodarki w dniu 15 stycznia 2010 r.
- Zawarcie warunkowej umowy sprzedaży w terminie 30 dni od dnia zamknięcia przetargu.
- w przypadku ubiegania się o decyzję o wsparciu na realizację nowej inwestycji na terenie Podstrefy Koszalin Słupskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, uzyskania w terminie 3 miesiące od dnia zawarcia warunkowej umowy sprzedaży, decyzji o wsparciu na prowadzenie działalności gospodarczej wydawanej przez Pomorską Agencję Rozwoju Regionalnego S.A. z siedzibą w Słupsku działającej w imieniu ministra właściwego do spraw gospodarki, spełniającej wymogi określone w ustawie o wspieraniu nowych inwestycji (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1162) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 sierpnia 2018 r. w sprawie pomocy publicznej udzielanej niektórym przedsiębiorcom na realizację nowych inwestycji (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1713).
- W przypadku cudzoziemca nie będącego obywatelem lub przedsiębiorcą państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego uzyskanie zezwolenia ministra właściwego ds. wewnętrznych na nabycie prawa własności nieruchomości w terminie 3 miesiące od daty podpisania warunkowej umowy sprzedaży.
- Utrzymanie czystości i porządku na terenie posiadanej nieruchomości oraz w jej otoczeniu, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- Wyrównanie i uporządkowanie terenu pod zabudowę.
- Usunięcie z terenu ewentualnych bezumownych użytkowników oraz pozostawionych obiektów i urządzeń.
- Przeprowadzenie badań geotechnicznych gruntu w granicach nabywanej nieruchomości. W celu realizacji inwestycji, koszty zastosowania rozwiązań konstrukcyjnych wynikające z przeprowadzonych badań geotechnicznych gruntu obciążają Nabywcę.
- Zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej. W przypadku ewentualnych kolizji istniejącej infrastruktury technicznej z projektowanym zagospodarowaniem Nabywca dokona wszelkich zmian, po dokonaniu przewidzianych prawem uzgodnień i uzyskaniu stosownych pozwoleń.
- Udostępnianie nieruchomości osobom i jednostkom zobowiązanym do wykonania czynności związanych z eksploatacją i konserwacją przewodów i urządzeń występujących na tym gruncie.

Osoba ustalona jako Nabywca nieruchomości zobowiąże się w umowie sprzedaży w formie aktu notarialnego do wykonania zobowiązań opisanych powyżej we własnym zakresie i na własny koszt.

IV. OGÓLNE WARUNKI PODŁĄCZENIA NIERUCHOMOŚCI DO SIECI:

1. wodociągowej – do komunalnej sieci wodociągowej – podłączenie do sieci możliwe będzie po zakończeniu realizacji uzbrojenia przez Gminę Miasto Koszalin, nie później niż do dnia 30 września 2020 r.
2. kanalizacji deszczowej – do komunalnej sieci kanalizacji deszczowej – teren na którym znajduje się nieruchomość nie jest uzbrojony w kanalizację deszczową.
3. kanalizacji sanitarnej – podłączenie do sieci możliwe będzie po zakończeniu realizacji uzbrojenia przez Gminę Miasto Koszalin, nie później niż do dnia 30 września 2020 r.
4. elektroenergetycznej – warunki zapewnienia energii elektrycznej określi zgodnie z ustawą Prawo energetyczne, ENERGA – Operator S.A. Oddział w Koszalinie. Należy liczyć się z budową stacji transformatorowej wraz z dowiązaniem 15 i 0,4 kV.
5. gazowej – przyłączenie będzie możliwe do istniejącego gazociągu średniego ciśnienia PE o średnicy 180 mm, zlokalizowanego w m. Niekłonicie. O warunki techniczne i możliwość podłączenia do sieci gazowej, Nabywca wystąpi do Zakładu Gazowniczego, zgodnie z ustawą Prawo energetyczne.
6. telekomunikacja – realizacja sieci telekomunikacyjnej nie należy do zadań własnych gminy.
7. drogowej – obsługa drogowa winna odbywać się w oparciu o ustalenia **mpzp** oraz w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Zarząd Dróg Miejskich w Koszalinie.

Zakres niezbędnych prac w celu przyłączenia obiektu do sieci będzie wynikać ze szczegółowych warunków technicznych, które Nabywca uzyska w przedsiębiorstwach branżowych.

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późniejszymi zmianami), właściciele (Nabywcy) nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej powstałej z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi, przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich. Prezydent Miasta każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi ustali w drodze decyzji wysokość opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

V. CENY WYWOŁAWCZE NETTO NIERUCHOMOŚCI:

Lp.	Nr działki	Powierzchnia nieruchomości [ha]	Cena wywoławcza nieruchomości netto [zł]	Wadium [zł]	Postąpienie minimalne [zł]
1	26/38	2,6781	1 878 000,00	187 800,00	18 780,00
2	26/42	1,8979	1 332 000,00	133 200,00	13 320,00
3	26/43	1,2384	870 000,00	87 000,00	8 700,00

O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu z tym, że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej netto z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.

Cena nieruchomości osiągnięta w przetargu, powiększona o należny podatek od towarów i usług, płatna jest przed zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.

Przy sprzedaży nieruchomości będą miały zastosowanie przepisy ustawy o podatku od towarów i usług obowiązujące w dniu zawierania umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.

VI. WARUNKI NABYCIA PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI:

1. W sprawach sprzedaży nieruchomości, zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 z późniejszymi zmianami), ustawa o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późniejszymi zmianami), ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 2278) i ustawa o specjalnych strefach ekonomicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 482).
2. Na podstawie ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 z późniejszymi zmianami) na właścicielach nieruchomości ciąży obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości. Wszystkie sprawy związane z tym podatkiem należy uregulować w Wydziale

Finansowym Referacie Wymiaru Podatków Urzędu Miejskiego w Koszalinie, z zachowaniem 14 dniowego terminu od zaistnienia obowiązku podatkowego, tzn. podpisania umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.

3. Z wyłonionym w przetargu Nabywcą zostanie zawarta:

1) W przypadku Nabywcy ubiegającego się o decyzję o wsparciu na prowadzenie działalności gospodarczej wydawanej przez Pomorską Agencję Rozwoju Regionalnego S.A. z siedzibą w Słupsku działającej w imieniu ministra właściwego do spraw gospodarki na realizację nowej inwestycji na terenie Podstrefy Koszalin Słupskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej i/lub nie będącego obywatelem lub przedsiębiorcą państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego:

A) Warunkowa umowa sprzedaży z uwzględnieniem warunków:

a) prawa pierwokupu nieruchomości przysługującemu Pomorskiej Agencji Rozwoju Regionalnego S.A. jako zarządzającemu Słupską Specjalną Strefą Ekonomiczną zgodnie z art. 8 ust. 2 ustawy z dnia 20 października 1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 482). W przypadku wykonania prawa pierwokupu nie nastąpi zawarcie umowy przeniesienia własności nieruchomości.

b) uzyskania przez ubiegającego się o decyzję o wsparciu na realizację nowej inwestycji na terenie Podstrefy Koszalin Słupskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, spełniającej wymogi określone w ustawie o wspieraniu nowych inwestycji (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1162) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 sierpnia 2018 r. w sprawie pomocy publicznej udzielanej niektórym przedsiębiorcom na realizację nowych inwestycji (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1713), w terminie 3 miesięcy od dnia zawarcia warunkowej umowy sprzedaży. W przypadku nie uzyskania przez Nabywcę decyzji o wsparciu, Nabywca nabędzie nieruchomość bez tej decyzji, w przeciwnym wypadku warunkowa umowa sprzedaży przestanie wiązać strony, a wpłacone wadium ulegnie przepadkowi na rzecz Miasta.

c) uzyskania przez Nabywcę w przypadku cudzoziemca nie będącego obywatelem lub przedsiębiorcą państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego zezwolenia ministra właściwego ds. wewnętrznych na nabycie prawa własności nieruchomości w terminie 3 miesięcy od daty podpisania warunkowej umowy sprzedaży. W przypadku niespełnienia warunku uzyskania zezwolenia przez Nabywcę, warunkowa umowa sprzedaży przestanie wiązać strony, a wpłacone wadium ulegnie przepadkowi na rzecz Miasta.

B) Przyrzeczona umowa sprzedaży

Zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nastąpi nie później niż w terminie czterech miesięcy od dnia zawarcia warunkowej umowy sprzedaży. Termin zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży może ulec przedłużeniu przez Gminę Miasto Koszalin na uzasadniony wniosek Nabywcy o następne 2 miesiące.

W przypadku niedotrzymania któregokolwiek z powyższych terminów, Gmina Miasto Koszalin może odstąpić od zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, a wpłacone wadium ulegnie przepadkowi na rzecz Miasta.

W przypadku nie wykonania prawa pierwokupu przez Pomorską Agencję Rozwoju Regionalnego S.A. oraz uzyskaniu właściwych zezwoleń przez Nabywcę, zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nastąpi w terminie wyznaczonym przez Prezydenta Miasta Koszalina.

2) W przypadku Nabywcy nie ubiegającego się o decyzję o wsparciu na prowadzenie działalności gospodarczej wydawanej przez Pomorską Agencję Rozwoju Regionalnego S.A. z siedzibą w Słupsku działającej w imieniu ministra właściwego do spraw gospodarki na realizację nowej inwestycji na terenie Podstrefy Koszalin Słupskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej i będącego obywatelem lub przedsiębiorcą państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego:

A) Warunkowa umowa sprzedaży z uwzględnieniem warunku:

a) prawa pierwokupu nieruchomości przysługującemu Pomorskiej Agencji Rozwoju Regionalnego S.A. jako zarządzającemu Słupską Specjalną Strefą Ekonomiczną zgodnie z art. 8 ust. 2 ustawy z dnia 20 października 1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 482). W przypadku wykonania prawa pierwokupu nie nastąpi zawarcie umowy przeniesienia własności nieruchomości.

B) Przyrzeczona umowa sprzedaży

W przypadku nie wykonania prawa pierwokupu przez Pomorską Agencję Rozwoju Regionalnego S.A., zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nastąpi w terminie wyznaczonym przez Prezydenta Miasta Koszalina.

4. Wpłacone przez Nabywcę wadium podlega zwrotowi w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Gminę Miasto Koszalin pisemnego oświadczenia o skorzystaniu przez Pomorską Agencję Rozwoju Regionalnego S.A. z przysługującego jej prawa pierwokupu.
5. Prezydent Miasta stosownie do art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późniejszymi zmianami) obowiązany jest w terminie 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu, zawiadomić osobę ustaloną jako Nabywca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia warunkowej umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.
6. O miejscu i terminie zawarcia umów w formie aktu notarialnego (warunkowej umowy sprzedaży i przyrzeczonej umowy sprzedaży) Nabywca zostanie powiadomiony odrębnym pismem.
7. Gmina Miasto Koszalin zbywa nieruchomość na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków.
8. Z dniem podpisania przyrzeczonej umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego na Nabywcę przechodzą wszelkie ciężary i korzyści związane z nieruchomością.
9. Opłaty notarialne i sądowe związane z zawarciem umów w formie aktu notarialnego oraz z założeniem i wpisami do księgi wieczystej, koszty związane z okazaniem granic w całości ponosi Nabywca nieruchomości.

VII. WARUNKI UCZESTNICTWA W PRZETARGU:

Do przetargu mogą przystąpić osoby fizyczne i prawne. Cudzoziemcy na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 2278).

Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie wadium, w terminie podanym w ogłoszeniu o przetargu, przelewem bankowym środków pieniężnych lub gotówką na rachunek bankowy Urzędu Miejskiego w Koszalinie **mBank S.A. Oddział Korporacyjny w Koszalinie, ul. Okrzei 3: 78 1140 2118 0000 2444 4400 1304.**

Za datę wniesienia wadium uważa się datę wpływu środków pieniężnych na konto Urzędu Miejskiego w Koszalinie. Wpłaty należy dokonać z takim wyprzedzeniem, aby wyżej wymieniona kwota wadium wpłynęła na konto Urzędu Miasta w określonym w ogłoszeniu terminie.

Warunkiem udziału w przetargu jest wniesienie wadium w wysokości i terminie wyznaczonych w ogłoszeniu o przetargu oraz okazanie komisji przetargowej przed otwarciem przetargu:

- w przypadku osób fizycznych – dowodu tożsamości, pełnomocnictwa sporządzonego notarialnie w przypadku reprezentowania osoby fizycznej. Przy nabywaniu nieruchomości do majątku wspólnego, wymagana jest obecność obojga małżonków lub jednego z nich, posiadającego pełnomocnictwo (zgodę) współmałżonka z notarialnym poświadczeniem podpisu, na nabycie nieruchomości i zaciągnięcie zobowiązań z tego tytułu;
- w przypadku osób fizycznych zamierzających nabyć nieruchomość w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą – dowodu tożsamości i aktualnego wyciągu z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej. Przy nabywaniu nieruchomości do majątku wspólnego, wymagana jest obecność obojga małżonków lub jednego z nich, posiadającego pełnomocnictwo (zgodę) współmałżonka z notarialnym poświadczeniem podpisu, na nabycie nieruchomości i zaciągnięcie zobowiązań z tego tytułu;
- w przypadku spółek cywilnych – dowodów tożsamości współników spółki, właściwych pełnomocnictw sporządzonych notarialnie, aktualnego wyciągu z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej współników;
- w przypadku osób prawnych – aktualnego odpisu z właściwego rejestru, właściwych pełnomocnictw sporządzonych notarialnie, dowodów tożsamości osób reprezentujących podmiot, w przypadku cudzoziemców w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2017 r. poz. 2278) odpisu z właściwego rejestru przetłumaczonego przez tłumacza przysięgłego;

Wadium osoby wygrywającej przetarg zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości. Pozostałym uczestnikom przetargu wadium zostanie zwrócone po przetargu, nie później niż przed upływem 3 dni od dnia zamknięcia przetargu. Wadium ulega przepadkowi na rzecz Miasta, jeżeli osoba ustalona jako Nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umów w formie aktu notarialnego w miejscu i terminie podanych w zawiadomieniu lub też gdy Nabywca (osoba prawna), który do nabycia nieruchomości zobowiązany jest mieć zgodę odpowiedniego organu, do dnia zawarcia umów sprzedaży nieruchomości nie przedstawi takiej zgody lub gdy Nabywca będący Cudzoziemcem nie uzyska zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych na zakup nieruchomości.

PREZYDENT MIASTA

Piotr Jedliński